

---

**EL AUGUE DE LA CONSTRUCCIÓN: SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS**

---

*El sector de la construcción siguió mostrando un fuerte dinamismo en 1999 con un aumento medio anual que superó el ya elevado del año anterior, aunque la tasa de variación interanual más alta de esta fase alcista que atraviesa el sector ya se había conseguido en el cuarto trimestre de ese año. A lo largo del pasado ejercicio exhibió una senda de desaceleración, dentro de elevados crecimientos, con una cierta acentuación de la misma en el segundo semestre. La favorable climatología del pasado invierno ha podido favorecer la actividad de la construcción y frenar, en ese periodo, el proceso de desaceleración que había iniciado en 1999, tal y como se deduce de la información parcial de algunos indicadores disponibles. No obstante, del comportamiento de los indicadores adelantados del sector se deduce que en el segundo trimestre la construcción probablemente retome de nuevo la desaceleración, aunque manteniendo tasas de crecimiento elevadas.*

**I. INTRODUCCIÓN**

La construcción sigue mostrando en los primeros meses del actual ejercicio una evolución muy positiva, a tenor de la información reciente proporcionada por los indicadores disponibles, lo que hace que la actual fase expansiva esté convirtiéndose en una de las más intensas y duraderas de este sector en las tres últimas décadas. Esta última información, todavía parcial y referida al primer trimestre del actual ejercicio, apunta hacia una cierta evolución alcista del ritmo de crecimiento de la actividad constructora, tras la suave ralentización, dentro del elevado dinamismo, que registró en la segunda mitad de 1999. Cabe recordar que esta fortaleza que sigue exhibiendo la construcción es mayor que la que se esperaba a finales del pasado año, dado que con los datos de entonces las previsiones anticipaban la continuación en el 2000 de la pauta desaceleradora de 1999. Algunos indicadores relevantes del sector como el consumo de cemento y el de otros materiales de la construcción muestran una cierta aceleración en el primer trimestre del presente año respecto a los últimos periodos del año anterior, aunque, por el contrario, otros procedentes del

mercado laboral como el número de afiliados a la Seguridad Social (SS) y los ocupados estimados por la Encuesta de Población Activa (EPA) apuntan hacia la continuación de la pauta de suave desaceleración registrada en el pasado ejercicio.

Debe destacarse, no obstante, que la construcción en los primeros meses de 2000 se ha visto favorecida por la bonanza climatológica del invierno, con una practica ausencia de lluvias, y también por el mayor número de días laborables con respecto al mismo periodo del pasado ejercicio. Por ello, es probable que las tasas de variación interanual de la construcción del segundo trimestre del actual ejercicio puedan comenzar a amortiguarse, una vez que el efecto de estos factores de carácter transitorio se agote y empiecen a dejarse sentir otros de naturaleza económica y de carácter más permanente.

La actividad constructora continuó liderando el crecimiento del PIB en el pasado ejercicio, con gran diferencia sobre el resto de las grandes ramas de actividad, a pesar de la amortiguación de sus tasas de crecimiento en la segunda mitad. Su evolución fue la

contraria de la registrada por la industria que mostró un cambio de tendencia positivo en la última parte del año, impulsada por la recuperación de las exportaciones. Además, el inicio de la recuperación de la industria tuvo lugar algunos meses antes que la flexión a la baja de la construcción.

Desde la óptica de la oferta, el indicador más relevante para estimar la evolución de la actividad del sector de la construcción lo constituye el valor añadido bruto (VAB) generado por el mismo. De acuerdo con los datos de la Contabilidad Nacional Trimestral (CNTR), adaptada al SEC-95 y a precios constantes de 1995, el máximo cíclico se alcanzó en el cuarto trimestre de 1998 con una tasa de crecimiento interanual del 9,7% en la versión de datos corregidos de estacionalidad y efecto calendario. A partir de ese periodo y a lo largo del pasado ejercicio mostró un perfil de suave desaceleración, alcanzando en el cuarto trimestre, último dato conocido, una tasa interanual del 6,8%. En términos de media anual el crecimiento del VAB de la construcción fue del 8,1% en 1999, 1,6 puntos más que en el año anterior. Estos ritmos de crecimiento son significativamente más elevados que los de los VABs del resto de las ramas de actividad. La que le sigue más de cerca, aunque a gran distancia, es la de servicios con un crecimiento medio anual del 3,5% en 1999 y una tasa de variación interanual del 3,7% en el cuarto trimestre de ese año.

Una forma alternativa de medir el protagonismo de la construcción en la situación económica actual y reciente es analizar la aportación del sector al crecimiento del PIB. En el último trimestre de 1998, el sector de la construcción fue responsable del 24,7% del crecimiento del PIB, mientras que un año después lo era del 16,3%. Por lo tanto, este sector sigue creciendo a muy buen ritmo aunque viene desacelerándose desde el cuarto trimestre de 1998. La posible interrupción de dicha desaceleración que anuncian algunos indicadores del sector para el primer trimestre del actual ejercicio, que posiblemente será confirmada por la Encuesta de Coyuntura de la Industria de la Construcción (ECIC) y la CNTR de ese periodo de próxima aparición, tiene carácter transitorio y se espera que para el segundo trimestre retome la tendencia desaceleradora que mantuvo a lo largo de 1999.

Desde la óptica de la demanda, la construcción se considera como parte de la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), puesto que tanto la edificación residencial como la no residencial además de elevar el PIB del periodo corriente aumentan también el potencial de crecimiento futuro. La inversión en construcción mostró un elevado crecimiento en el cuarto trimestre del pasado año (7,0%), aunque fue 1,3 puntos porcentuales más bajo que en el periodo anterior. En el conjunto de 1999 experimentó un

crecimiento medio anual del 8,3%, frente al 7,0% del año anterior; sin embargo, su perfil intraanual presentó siempre una tendencia desaceleradora, reduciéndose su tasa de variación interanual en 3,3 puntos a lo largo del año. Esta pauta se extendió, con diferente intensidad, a todos los tipos de construcción. La obra en edificación, tanto residencial como no residencial, mostró un perfil decreciente más acusado que la obra en infraestructuras. Así, el ritmo de crecimiento del volumen de viviendas en construcción se atenuó de manera significativa como consecuencia de la ralentización en el ritmo de iniciación.

El fuerte ritmo expansivo que mostró la construcción en los dos últimos años contrasta con el tono de moderado crecimiento de 1997 y el retroceso de 1996. No obstante, cabe recordar que la construcción suele tener una elevada intensidad cíclica, bastante superior que la del resto de las ramas de actividad. Esta mayor volatilidad cíclica hace que en las fases expansivas registre tasas de variación muy altas y superiores a las de las restantes ramas de actividad y, por el contrario, en las fases contractivas dichas tasas suelen ser bajas e inferiores a las del resto de los sectores.

Muchos son los factores que se encuentran detrás de este fuerte ritmo de la construcción, entre los que debe destacarse, con cierto carácter general, el favorable contexto económico que ha afectado a todos tipos de obra. No obstante, dado que el subsector protagonista de la construcción ha sido el de la vivienda, deben destacarse todos aquellos factores que están propiciando la fuerte demanda de viviendas en los dos últimos años. Entre estos deben mencionarse: la mejora de las rentas de las familias, la elevada creación de empleo, el afloramiento de patrimonios ocultos, la incorporación de los *baby boomers* a la demanda de viviendas, etc. Aunque todos estos factores tienen una cierta relevancia, el factor clave que explica la fuerte demanda de viviendas, es sin duda, la fuerte reducción de los tipos de interés de los créditos hipotecarios.

El análisis de algunos indicadores del mercado laboral confirman un elevado ritmo de crecimiento de la construcción en 1999, significativamente más elevado que el del resto de los sectores, aunque como la mayoría de los indicadores de actividad del sector mostraron un perfil de suave desaceleración a lo largo del año. Así, las afiliaciones a la SS realizadas en 1999 en esta rama de actividad crecieron a un ritmo medio anual del 16,8%, 3,4 puntos más que el año anterior. No obstante, a partir del segundo trimestre del año su ritmo de avance anual inició una evolución descendente, alcanzando una tasa de variación interanual del 15,9% en el cuarto trimestre, cifra alejada del máximo alcanzado tan solo dos periodos antes (18,4%). Durante los cuatro primeros meses del

presente ejercicio sigue manteniendo un ritmo muy alto aunque prosigue la desaceleración; en el primer trimestre la tasa de variación interanual fue del 15,3%, seis décimas menos que en el período precedente, y la tasa interanual de abril registró una reducción significativa, hasta el 9,8%, aunque cabe recordar que esta tasa puede estar influida por la localización de la Semana Santa en ese mes en el presente ejercicio. Por su parte, el empleo en la construcción estimado por la EPA del primer trimestre del actual ejercicio también indica una cierta desaceleración, a pesar del posible sesgo alcista inducido por la renovación del seccionado que dicha Encuesta ha registrado a primeros de año. En correspondencia con esta flexión a la baja del ritmo de crecimiento de la ocupación, el paro del sector también esta ralentizando su caída.

Este fuerte dinamismo de la construcción y la fortaleza de su demanda de empleo hacen que los salarios crezcan por encima de los del resto de los sectores. Así, según la Encuesta de salarios del INE, los pagos totales por persona aumentaron en el pasado ejercicio en el pasado ejercicio en este sector a una tasa media anual del 3,8%, medio punto más que en 1998 y muy por encima de la media de todos los sectores no agrarios (2,3%). En cualquier caso, se tiene la sospecha de que este crecimiento salarial no se corresponde con la fuerte demanda de empleo del sector y que puede estar mitigado por la utilización de mano de obra procedente de la inmigración.

En cuanto a la evolución reciente de algunos indicadores adelantados del sector en los primeros meses del actual ejercicio, como la licitación oficial y los visados de edificación, apuntan hacia un cierto tono de moderación de la construcción en el resto del año.

La construcción sigue mostrando en los primeros meses del actual ejercicio una evolución muy positiva, a tenor de la información reciente proporcionada por los indicadores disponibles, lo que hace que la actual fase expansiva esté convirtiéndose en una de las más intensas y duraderas de este sector en las tres últimas décadas. Esta última información, todavía parcial y referida al primer trimestre del actual ejercicio, apunta hacia una cierta evolución alcista del ritmo de crecimiento de la actividad constructora, tras la suave ralentización, dentro del elevado dinamismo, que registró en la segunda mitad de 1999. Cabe recordar que esta fortaleza que sigue exhibiendo la construcción es mayor que la que se esperaba a finales del pasado año, dado que con los datos de entonces las previsiones anticipaban la continuación en el 2000 de la pauta desaceleradora de 1999. Algunos indicadores relevantes del sector como el consumo de cemento y el de otros materiales de la construcción muestran una cierta aceleración en el primer trimestre del presente año respecto a los últimos periodos del año anterior, aunque, por el contrario, otros procedentes del

mercado laboral como el número de afiliados a la Seguridad Social (SS) y los ocupados estimados por la Encuesta de Población Activa (EPA) apuntan hacia la continuación de la pauta de suave desaceleración registrada en el pasado ejercicio.

Debe destacarse, no obstante, que la construcción en los primeros meses de 2000 se ha visto favorecida por la bonanza climatológica del invierno, con una practica ausencia de lluvias, y también por el mayor número de días laborables con respecto al mismo periodo del pasado ejercicio. Por ello, es probable que las tasas de variación interanual de la construcción del segundo trimestre del actual ejercicio puedan comenzar a amortiguarse, una vez que el efecto de estos factores de carácter transitorio se agote y empiecen a dejarse sentir otros de naturaleza económica y de carácter más permanente.

La actividad constructora continuó liderando el crecimiento del PIB en el pasado ejercicio, con gran diferencia sobre el resto de las grandes ramas de actividad, a pesar de la amortiguación de sus tasas de crecimiento en la segunda mitad. Su evolución fue la contraria de la registrada por la industria que mostró un cambio de tendencia positivo en la última parte del año, impulsada por la recuperación de las exportaciones. Además, el inicio de la recuperación de la industria tuvo lugar algunos meses antes que la flexión a la baja de la construcción.

Desde la óptica de la oferta, el indicador más relevante para estimar la evolución de la actividad del sector de la construcción lo constituye el valor añadido bruto (VAB) generado por el mismo. De acuerdo con los datos de la Contabilidad Nacional Trimestral (CNTR), adaptada al SEC-95 y a precios constantes de 1995, el máximo cíclico se alcanzó en el cuarto trimestre de 1998 con una tasa de crecimiento interanual del 9,7% en la versión de datos corregidos de estacionalidad y efecto calendario. A partir de ese periodo y a lo largo del pasado ejercicio mostró un perfil de suave desaceleración, alcanzando en el cuarto trimestre, último dato conocido, una tasa interanual del 6,8%. En términos de media anual el crecimiento del VAB de la construcción fue del 8,1% en 1999, 1,6 puntos más que en el año anterior. Estos ritmos de crecimiento son significativamente más elevados que los de los VABs del resto de las ramas de actividad. La que le sigue más de cerca, aunque a gran distancia, es la de servicios con un crecimiento medio anual del 3,5% en 1999 y una tasa de variación interanual del 3,7% en el cuarto trimestre de ese año.

Una forma alternativa de medir el protagonismo de la construcción en la situación económica actual y reciente es analizar la aportación del sector al crecimiento del PIB. En el último trimestre de 1998, el

sector de la construcción fue responsable del 24,7% del crecimiento del PIB, mientras que un año después lo era del 16,3%. Por lo tanto, este sector sigue creciendo a muy buen ritmo aunque viene desacelerándose desde el cuarto trimestre de 1998. La posible interrupción de dicha desaceleración que anuncian algunos indicadores del sector para el primer trimestre del actual ejercicio, que posiblemente será confirmada por la Encuesta de Coyuntura de la Industria de la Construcción (ECIC) y la CNTR de ese periodo de próxima aparición, tiene carácter transitorio y se espera que para el segundo trimestre retome la tendencia desaceleradora que mantuvo a lo largo de 1999.

Desde la óptica de la demanda, la construcción se considera como parte de la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), puesto que tanto la edificación residencial como la no residencial además de elevar el PIB del periodo corriente aumentan también el potencial de crecimiento futuro. La inversión en construcción mostró un elevado crecimiento en el cuarto trimestre del pasado año (7,0%), aunque fue 1,3 puntos porcentuales más bajo que en el periodo anterior. En el conjunto de 1999 experimentó un crecimiento medio anual del 8,3%, frente al 7,0% del año anterior; sin embargo, su perfil intraanual presentó siempre una tendencia desaceleradora, reduciéndose su tasa de variación interanual en 3,3 puntos a lo largo del año. Esta pauta se extendió, con diferente intensidad, a todos los tipos de construcción. La obra en edificación, tanto residencial como no residencial, mostró un perfil decreciente más acusado que la obra en infraestructuras. Así, el ritmo de crecimiento del volumen de viviendas en construcción se atenuó de manera significativa como consecuencia de la ralentización en el ritmo de iniciación.

El fuerte ritmo expansivo que mostró la construcción en los dos últimos años contrasta con el tono de moderado crecimiento de 1997 y el retroceso de 1996. No obstante, cabe recordar que la construcción suele tener una elevada intensidad cíclica, bastante superior que la del resto de las ramas de actividad. Esta mayor volatilidad cíclica hace que en las fases expansivas registre tasas de variación muy altas y superiores a las de las restantes ramas de actividad y, por el contrario, en las fases contractivas dichas tasas suelen ser bajas e inferiores a las del resto de los sectores.

Muchos son los factores que se encuentran detrás de este fuerte ritmo de la construcción, entre los que debe destacarse, con cierto carácter general, el favorable contexto económico que ha afectado a todos tipos de obra. No obstante, dado que el subsector protagonista de la construcción ha sido el de la vivienda, deben destacarse todos aquellos factores que están propiciando la fuerte demanda de viviendas en los dos últimos años. Entre estos deben mencionarse: la

mejora de las rentas de las familias, la elevada creación de empleo, el afloramiento de patrimonios ocultos, la incorporación de los *baby boomers* a la demanda de viviendas, etc. Aunque todos estos factores tienen una cierta relevancia, el factor clave que explica la fuerte demanda de viviendas, es sin duda, la fuerte reducción de los tipos de interés de los créditos hipotecarios.

El análisis de algunos indicadores del mercado laboral confirman un elevado ritmo de crecimiento de la construcción en 1999, significativamente más elevado que el del resto de los sectores, aunque que como la mayoría de los indicadores de actividad del sector mostraron un perfil de suave desaceleración a lo largo del año. Así, las afiliaciones a la SS realizadas en 1999 en esta rama de actividad crecieron a un ritmo medio anual del 16,8%, 3,4 puntos más que el año anterior. No obstante, a partir del segundo trimestre del año su ritmo de avance anual inició una evolución descendente, alcanzando una tasa de variación interanual del 15,9% en el cuarto trimestre, cifra alejada del máximo alcanzado tan solo dos periodos antes (18,4%). Durante los cuatro primeros meses del presente ejercicio sigue manteniendo un ritmo muy alto aunque prosigue la desaceleración; en el primer trimestre la tasa de variación interanual fue del 15,3%, seis décimas menos que en el período precedente, y la tasa interanual de abril registró una reducción significativa, hasta el 9,8%, aunque cabe recordar que esta tasa puede estar influida por la localización de la Semana Santa en ese mes en el presente ejercicio. Por su parte, el empleo en la construcción estimado por la EPA del primer trimestre del actual ejercicio también indica una cierta desaceleración, a pesar del posible sesgo alcista inducido por la renovación del seccionado que dicha Encuesta ha registrado a primeros de año. En correspondencia con esta flexión a la baja del ritmo de crecimiento de la ocupación, el paro del sector también esta ralentizando su caída.

Este fuerte dinamismo de la construcción y la fortaleza de su demanda de empleo hacen que los salarios crezcan por encima de los del resto de los sectores. Así, según la Encuesta de salarios del INE, los pagos totales por persona aumentaron en el pasado ejercicio en el pasado ejercicio en este sector a una tasa media anual del 3,8%, medio punto más que en 1998 y muy por encima de la media de todos los sectores no agrarios (2,3%). En cualquier caso, se tiene la sospecha de que este crecimiento salarial no se corresponde con la fuerte demanda de empleo del sector y que puede estar mitigado por la utilización de mano de obra procedente de la inmigración.

En cuanto a la evolución reciente de algunos indicadores adelantados del sector en los primeros meses del actual ejercicio, como la licitación oficial y

los visados de edificación, apuntan hacia un cierto tono de moderación de la construcción en el resto del año.

## II. CONSTRUCCIÓN EN EDIFICACIÓN

La información proporcionada por la ECIC permite analizar el sector de la construcción con un cierto grado de desagregación, mayor que el se obtiene de la CNTR. El valor de los trabajos realizados por las empresas constructoras en el subsector de edificación alcanzó un crecimiento medio anual, en términos reales, del 10,5% en 1999, 1,7 puntos más que en 1998. La tasa máxima de crecimiento interanual se alcanzó en el cuarto trimestre de 1998 (13,1%) y a lo largo del pasado ejercicio el perfil intraanual fue de clara desaceleración, terminando el año con una tasa del 8,5%. La edificación fue el subsector de mayor dinamismo en 1999 dentro de la construcción, como resultado del fuerte comportamiento expansivo del segmento de la edificación residencial, derivado de la confluencia del conjunto de factores favorables mencionados anteriormente.

### II.1 Edificación Residencial

La edificación residencial en la economía española viene mostrando un crecimiento sostenido desde 1994, con una tasa media anual del periodo 1994-1999 del 8,0%, pero en los dos últimos años ha tenido lugar una fuerte intensificación del crecimiento lo que le ha llevado a registrar tasas anuales superiores a dos dígitos (ver gráfico2), lo que de forma evidente revela la existencia de cambios en su mercado en este periodo. En concreto, en el pasado ejercicio alcanzó una tasa media de crecimiento anual del 13,2%, en términos reales, lo que superó el ya muy elevado de 1998 (9,5%). No obstante, según la ECIC, la tasa más elevada del valor de los trabajos realizados por las empresas en edificación residencial se alcanzó en el primer trimestre del pasado ejercicio, con una tasa interanual del 15,0%, y en el resto de los trimestres de ese año siguió una pauta de clara desaceleración, sobre todo en los dos últimos. Por lo tanto, el fuerte crecimiento medio anual de la edificación residencial en 1999 encubrió un perfil de clara desaceleración.

Este elevado ritmo de la actividad constructora residencial de la actual fase cíclica expansiva está obedeciendo, fundamentalmente, a una determinada demanda potencial de viviendas que no puede ser satisfecha. Sin embargo, los grandes cambios favorables que se han producido en las condiciones de accesibilidad a la vivienda desde finales de 1997 ha hecho que muchos de los compradores potenciales que con anterioridad no podían acceder a la vivienda lo puedan hacer ahora y explica el *boom* que registra este subsector en los dos últimos años. Los factores que se

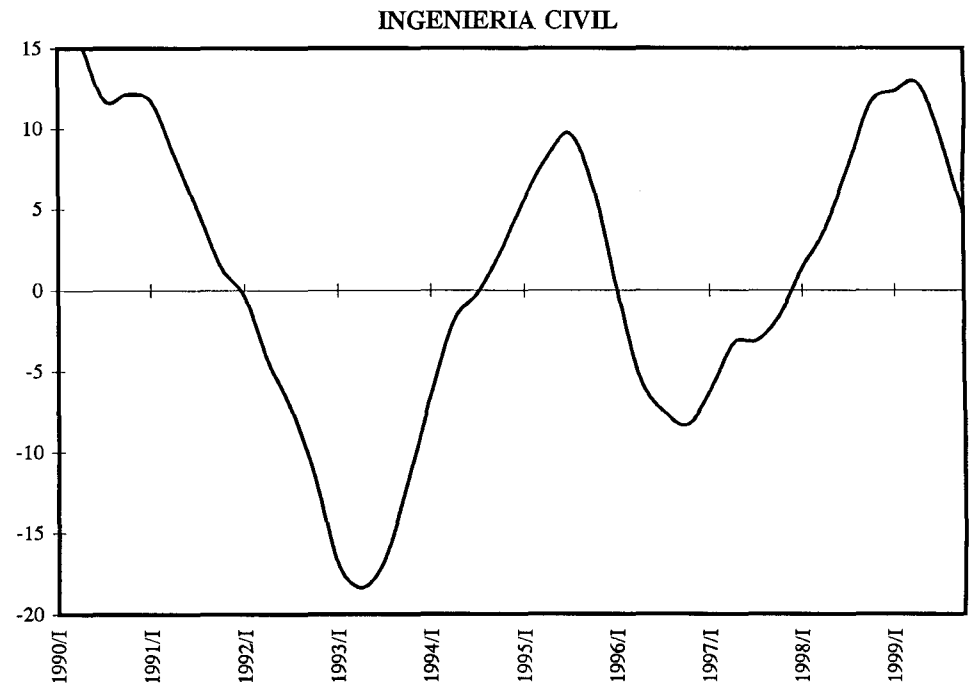
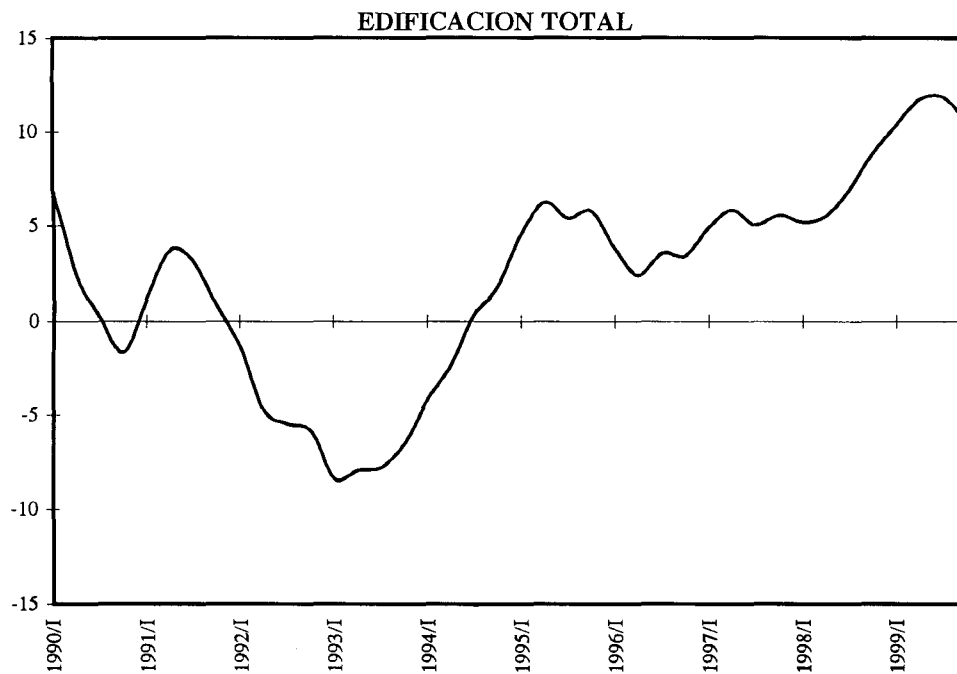
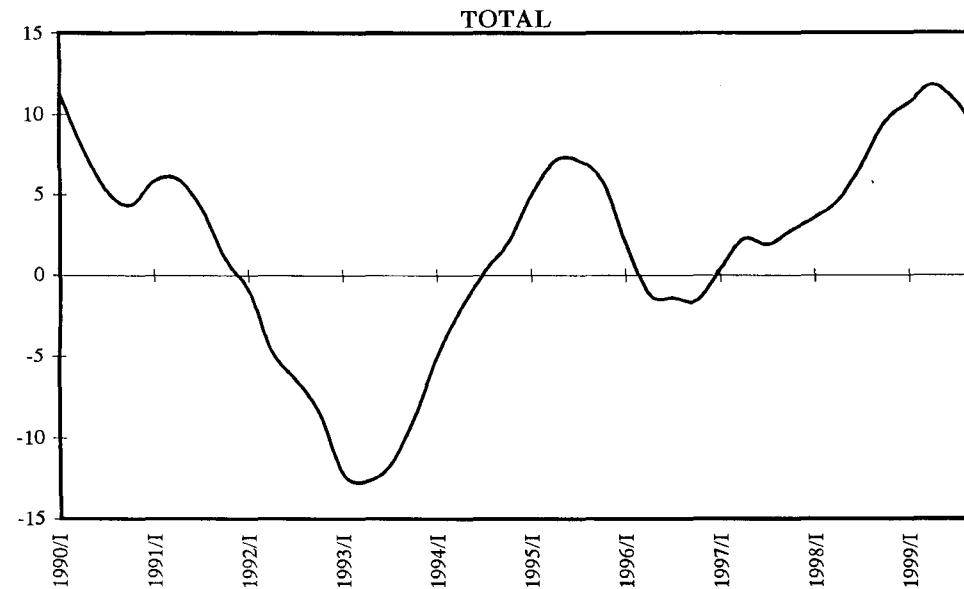
encuentran detrás de este *boom* ya han sido mencionados anteriormente a los que debe añadirse el fuerte aumento de la demanda de viviendas por parte de los extranjeros, que se localiza en el litoral mediterráneo y en las islas.

Esta fuerte pujanza que está registrando la demanda de viviendas y el encarecimiento del suelo lleva emparejada una intensa escalada del precio de la vivienda que pronto puede empezar a afectar negativamente, como ya ocurrió en etapas similares anteriores, a la demanda de viviendas y comprometer el crecimiento de este subsector durante varios años. Así, según las estimaciones del MFOM, en 1999 el precio del metro cuadrado de la vivienda nueva registró un crecimiento medio del 9,9%, 2,5 puntos más que el año anterior. En el primer trimestre del actual ejercicio dichos precios se han acelerado nuevamente hasta alcanzar una tasa interanual del 12,5%, 1,7 puntos más que en el trimestre precedente.

Existen determinados factores de oferta que también están contribuyendo a elevar los precios de la vivienda en los dos últimos años. Además del encarecimiento del suelo, anteriormente mencionado, debe tenerse en cuenta también la fuerte subida experimentada por los precios de los materiales de la construcción y de la mano de obra, sobre todo en algunas zonas donde escasean los trabajadores cualificados. No obstante, existe un aspecto del sector de la construcción de viviendas que suele ser pasado por alto en algunos análisis, nos referimos a la baja productividad del sector, lo que unido al elevado crecimiento de los salarios eleva el coste laboral por unidad de producto (CLU). De acuerdo con la información de la CNTR los CLU de la construcción mantienen un proceso de fuerte aceleración desde principios de 1998, provocado en gran parte por la baja productividad del sector de la vivienda. En situaciones de demanda boyante, como la actual, estos aumentos del CLU pueden trasladarse con facilidad a precios finales y es, por tanto, un factor que está, sin duda, contribuyendo junto a otros de carácter especulativo a elevar los precios de la vivienda.

En cuanto a las perspectivas de este sector apuntan hacia un panorama de desaceleración en el año actual lo que probablemente tendrá continuidad en los siguientes. Esto viene justificado por los elevados precios que está alcanzando la vivienda y el suelo, la subida que los tipos de interés están registrando desde mediados del pasado año y por la absorción de gran parte de la demanda de viviendas que se encontraba embalsada hace unos años. Los primeros factores suponen un aumento del grado de esfuerzo económico para acceder a la vivienda lo que limitará el número de familias que pueden optar a la compra de la misma. y provocará una reducción de la demanda de viviendas y de sus precios. Sin embargo, cabe esperar que el

Crecimiento Subyacente, T(4,4)



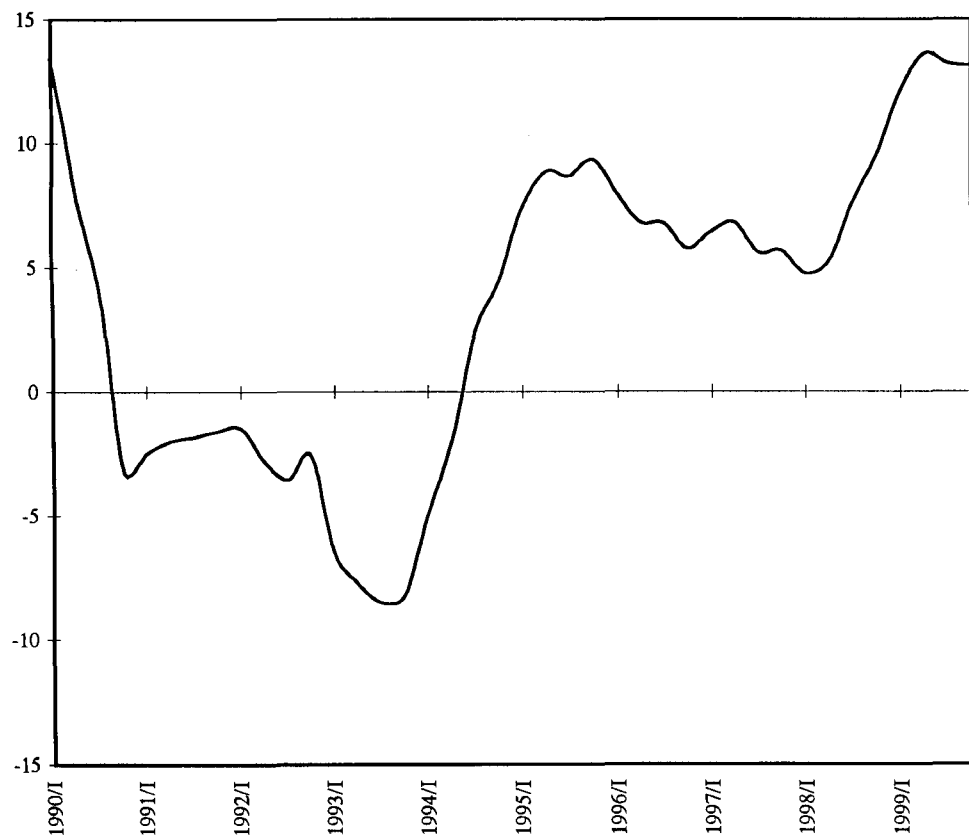
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

Fecha: Mayo de 2000.

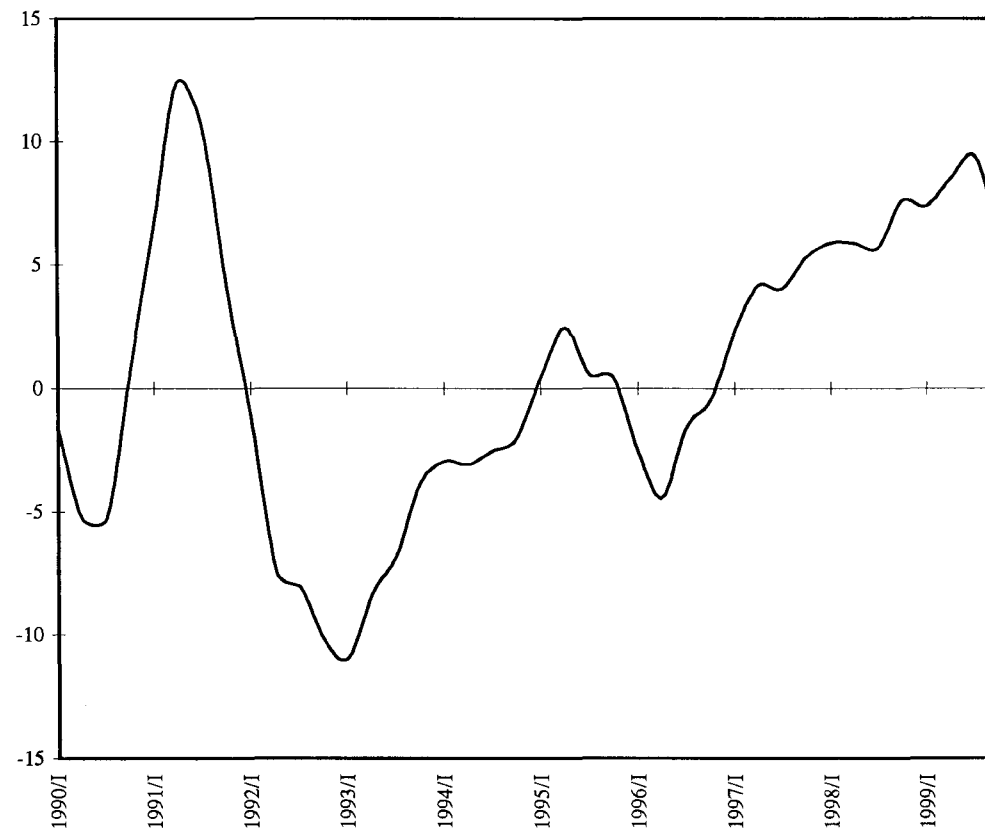
VALOR TRABAJOS REALIZADOS POR LAS EMPRESAS EN EDIFICACIÓN  
Crecimiento Subyacente, T (4,4) (%)

Gráfico 2

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL



EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.  
Fecha: Mayo de 2000.



mercado de segunda residencia siga mostrándose muy activo debido a la presión de los demandantes extranjeros lo que seguirá elevando sus precios.

Algunos indicadores adelantados de la actividad del subsector de la edificación residencial como la iniciación de viviendas, los visados de viviendas nuevas y la superficie a construir mantuvieron un perfil de desaceleración en 1999 lo que la prolongará en el actual ejercicio la tendencia de suave desaceleración en este subsector. No obstante, se espera que a pesar de la prevista amortiguación de las tasas de crecimiento de la construcción de viviendas este sector mantenga todavía un fuerte dinamismo en el periodo 2000-2001, sobre todo si se tiene en cuenta el elevado número de viviendas iniciadas en 1999, cercano a las 500 mil.

## II.2 Edificación No Residencial

En el pasado ejercicio, según datos de la ECIC, la edificación no residencial representó el 21,5% del total de los trabajos realizados por las empresas de la construcción y habitualmente su peso en el total de la construcción suele oscilar entre el 20 y 25%. Tras el retroceso que experimentó en el primer lustro de los noventa, desde 1996 viene mostrando una cierta recuperación, alcanzando en el pasado año una tasa de crecimiento medio anual del 6,%, aumento elevado pero 1,6 puntos inferior al del año anterior. No obstante, este segmento de la construcción también se vio afectado, como el resto de las ramas de la construcción, por una tendencia desaceleradora a lo largo del año, terminando el ejercicio con una tasa interanual del 2,6%, cinco puntos menos que en el trimestre anterior.

En términos de crecimiento subyacente, este segmento de la construcción ha mantenido una evolución alcista desde el primer trimestre de 1996 hasta el segundo de 1999, periodo este último en el que se alcanzó la tasa de crecimiento más alta de esta fase cíclica ( ver gráfico 2). A partir de esa fecha inició una etapa de crecimiento desacelerado siendo el último dato conocido el del cuarto trimestre de 1999.

Muchos de los factores que explican el comportamiento de este tipo de construcción son diferentes de los que los se encuentran detrás de la evolución de la edificación residencial y suelen estar los relacionados con el comportamiento de las diferentes actividades económicas y con el contexto económico general. Se espera que determinadas actividades de este tipo de construcción, como la apertura de centros comerciales y los locales dedicados al ocio y turismo, sigan manteniendo una evolución expansiva. A su vez, también se estima la existencia de un cierto déficit de oficinas. Se espera que este segmento crezca en este ejercicio a una tasa ligeramente inferior que en el año

anterior y que esa pauta desaceleradora prosiga también en el 2001.

## III. INGENIERÍA CIVIL

Durante el último trimestre del pasado ejercicio, según datos de la ECIC, el valor real de los trabajos realizados por las empresas de ingeniería civil descendió un 2,0% con relación al mismo periodo de un año antes, un retroceso en términos de variación interanual también se había producido en el tercer trimestre de 1999 aunque de menor relevancia (-0,1%). En términos de crecimiento medio anual, el valor de los trabajos fue del 4,7%, lo que supone una reducción muy significativa respecto al crecimiento registrado en 1998 (11,7%). El perfil intraanual en el pasado año fue, por tanto, de clara desaceleración, con una acentuación de este proceso en el segundo semestre, aunque en el primero registró tasas muy elevadas (12,0%). El parón que registró la obra civil en el segundo semestre se explica, en gran parte, por la falta de actividad tras las elecciones locales y autonómicas que tuvieron lugar en junio de 1999, dada la relación existente entre este tipo de construcción y el ciclo electoral de estas administraciones. También el fuerte incremento de los costes de materiales y mano de obra del sector en el segundo semestre de ese año pudo tener cierta influencia en la ralentización de la actividad del mismo.

El crecimiento subyacente de este subsector inició una senda alcista en el primer trimestre de 1997, lo que se prolongó durante dos años (ver gráfico 1). En 1999 dicho crecimiento fue de clara desaceleración, a pesar de ello terminó el año con un crecimiento subyacente alrededor del 5,0%. Las perspectivas apuntan a que este sector se está recuperando del retroceso registrado en el segundo semestre del pasado año, a tenor del impulso recibido por el consumo de cemento, dado que este tipo de obras son grandes consumidores de este producto, y que registre en el actual ejercicio un crecimiento similar al de 1999.

Las perspectivas a más largo plazo de este subsector son positivas siempre y cuando se cumpla el Plan de Infraestructuras 2000-2007 presentado por el Gobierno a primeros del actual ejercicio, que tiene como finalidad la ampliación y modernización de las infraestructuras. No obstante, el efecto de este Plan se notará en los próximos años y corre el riesgo de retrasarse, dadas las exigencias del actual contexto económico de reducir el gasto público para alcanzar el equilibrio presupuestario.



#### IV. PERSPECTIVAS

Como se ha comentado anteriormente, la mayoría de los indicadores del sector de la construcción vienen mostrando un perfil de desaceleración desde el primer trimestre del pasado ejercicio. No obstante, es probable que el primer trimestre del ejercicio actual suponga un freno a dicho proceso aunque de la información disponible se espera que lo retome en el segundo trimestre aunque con tasas de crecimiento todavía elevadas.

Existen factores que apoyan el mantenimiento de la desaceleración del sector a corto y medio plazo. Entre estos destaca la subida de los tipos de interés que se viene registrando desde mediados del pasado ejercicio y la considerable reducción de la demanda insatisfecha de viviendas que se detectaba hace cuatro o cinco años. A más largo plazo, las bajas tasas de natalidad que nuestro país viene registrando y, principalmente, la disminución de la población entre 20-34 años, que son principales potenciales compradores de la vivienda, desde hace años influirán negativamente sobre el sector de la vivienda. Aunque también existen ciertos factores que pueden impulsar positivamente la construcción de viviendas como puede ser la mejora de las rentas de las familias que puede incentivar la compra de la segunda residencia, la compra de viviendas por parte de ciudadanos de la UEM, la incorporación como compradores potenciales de viviendas de los inmigrantes, etc. No obstante, es difícil que todo ello pueda compensar en su totalidad el efecto negativo de la demografía.

Las predicciones realizadas apuntan a que en el actual ejercicio la construcción continuará liderando el crecimiento aunque con un perfil de suave desaceleración. En el conjunto del ejercicio su tasa de crecimiento medio anual se reducirá hasta el entorno del 7,0%. Por contra, la actividad industrial apoyada por el crecimiento del comercio mundial mantendrá un perfil de aceleración a lo largo del año.

La vivienda seguirá siendo el subsector de la construcción más dinámico, a tenor del gran volumen de viviendas iniciadas en 1999. No obstante, reducirá en el presente año sus ritmos de crecimiento respecto al año anterior y a más plazo todos los factores determinantes de la construcción de viviendas indican que se moderarán sus crecimientos notablemente. Los precios de la vivienda nueva, a pesar del nuevo repunte del primer trimestre, se espera que moderen sus crecimientos en el resto del año, debido en gran parte al aumento del grado de esfuerzo que hay que realizar para adquirir vivienda lo que producirá menores presiones sobre la demanda.

La ingeniería civil registrará en el actual ejercicio un crecimiento algo superior al del año anterior, que podría situarse en el intervalo del 5,0-6,0%. Para los años siguientes existen expectativas favorables para este tipo de obra al amparo del Plan de Infraestructuras 2000-2007. Finalmente, en cuanto a la edificación no residencial el crecimiento medio anual para el actual ejercicio se estima algo inferior al alcanzado el año anterior (6,0%).

Marzo 2000

## PRINCIPALES INDICADORES DE LA CONSTRUCCIÓN

(Variación anual en %)

	1998	1999	1999				2000	
			I	II	III	IV	I	II
<b>Contabilidad Nacional Trimestral (CNTR)</b>								
<b>(Rama Construcción)</b>								
- VAB (1)	6,5	8,1	8,5	9,1	7,9	6,8	-	-
- FBCF (1)	7,0	8,3	8,6	9,1	8,3	7,0	-	-
- Empleo equivalente a tiempo completo	7,2	11,0	11,2	10,7	11,6	10,5	-	-
<b>Afiliaciones a la S.S.(2)</b>	13,4	16,8	16,2	18,4	16,8	15,9	15,3	9,8
<b>Paro registrado(3)</b>	-17,4	-19,2	-23,1	-22,8	-17,8	-13,6	-9,4	-4,7
<b>Empleo EPA (4)</b>	5,2	12,0	11,0	10,9	12,9	13,0	12,0	-
<b>Consumo aparente de cemento</b>	15,7	11,6	19,4	17,0	5,9	5,4	13,3	-
<b>Valor de los trabajos en ptas. constantes (ECIC) total</b>								
- Edificación residencial	9,5	8,7	11,7	11,9	6,5	5,7	-	-
- Edificación no residencial	7,6	6,0	5,0	8,6	8,3	2,6	-	-
- Obra civil	11,7	4,7	13,2	10,9	-0,1	-2,0	-	-
<b>Licitación oficial (vol.)</b>	46,9	-9,6	-20,2	20,9	-28,4	-6,7	-	-
<b>Superficie a construir. Visados</b>	29,2	20,4	34,0	26,4	14,7	9,3	-	-
<b>Índice de clima construcción (ICC) (5)</b>	9,8	13,7	22,0	14,8	2,7	15,2	21,2	-

(1) Datos corregidos del efecto estacional y calendario.

(2) Último dato abril.

(3) Último dato media abril-mayo.

(4) En 1999 debido a los cambios metodológicos se produce una ruptura de la serie.

(5) Saldo neto

Fuente: INE, MTASS, MFOM y Ministerio de Ciencia y Tecnología.

## PREDICCIÓN Y DIAGNÓSTICO

*Instituto Flores de Lemus de Estudios Avanzados en Economía  
Universidad Carlos III de Madrid*

### SUSCRIPCIÓN PARA EL AÑO 2000: 20.000 Ptas. (IVA incluido)

NOMBRE Y APELLIDOS:.....  
DIRECCIÓN ..... C.P. ....  
POBLACIÓN .....  
TELÉFONO.....FAX ..... CORREO ELECTRÓNICO.....  
N.I.F. .... FECHA .....

### MODO DE PAGO

- [ ] Recibo domiciliado (por favor, envíenme impresos para la domiciliación bancaria)  
[ ] Adjunto talón bancario nominativo a la Fundación Universidad Carlos III por ptas.....  
[ ] Transferencia bancaria a la Fundación Universidad Carlos III. C.C.C.: 2096/0630/18/2839372704

Enviar a la atención de Gema Marcelo Llorente, Laboratorio de Predicción y Análisis Macroeconómico, Instituto "Flores de Lemus", Universidad Carlos III, Dpcho. 11.75, Avda. de Madrid, 126 – 28903 GETAFE (MADRID). Las consultas sobre estas suscripciones pueden realizarse a la misma persona en el teléfono 91-624.98.89, fax 91-624.93.05 o por correo electrónico en la dirección [laborat@est-econ.uc3m.es](mailto:laborat@est-econ.uc3m.es)

**TEMAS TRATADOS EN NÚMEROS ANTERIORES  
DE *PREDICCIÓN Y DIAGNÓSTICO***

- La actividad industrial prosigue la recuperación impulsada por el dinamismo de las exportaciones (nº 46, Febrero 2000)
- La recuperación del sector exterior: situación actual y perspectivas (nº 45, Enero 2000)
- El comportamiento de la economía española en 1999 y perspectivas para el período 2000-2001 (nº 44, Diciembre 1999).
- El comportamiento de los costes laborales en el actual contexto económico (nº 43, Noviembre 1999).
- Primeros síntomas de ralentización del consumo privados (nº 42, Octubre 1999).
- La economía española intensifica su crecimiento apoyada en la demanda interna (nº 41, Septiembre 1999).
- Los resultados de la EPA en la primera mitad de 1999. Una estimación del crecimiento real del empleo y previsiones (nº 40, Agosto 1999).
- La fortaleza de la construcción: situación y perspectivas (nº 39, Junio 1999).
- La demanda externa en el contexto económico actual (nº 38, Mayo 1999).
- Prosigue la desaceleración de la actividad industrial (nº 37, Abril 1999).
- La desaceleración en la generación de puestos de trabajo: situación actual y perspectivas (nº 36, Marzo 1999)
- La fortaleza de la economía española. Situación y perspectivas (nº 35, Febrero 1999).
- La pujanza actual del sector de la construcción. Perspectivas. (nº 34, Enero 1999).
- La desaceleración de la demanda externa neta: situación actual y perspectivas. (nº 33, Diciembre 1998).
- La moderación de la actividad industrial. (nº32, Noviembre 1998).
- La aceleración del sector de la construcción en la actual coyuntura. (nº31, Octubre 1998).
- La moderación del sector exterior: situación actual y perspectivas. (nº30, Septiembre 1998).
- El mercado laboral ante los nuevos retos de la crisis financiera actual. (nº 29, Agosto 1998).
- Actividad económica: perspectivas de moderación de los crecimientos. (nº 28, Junio 1998).

***PREDICCIÓN Y DIAGNÓSTICO* ES UNA PUBLICACIÓN PATROCINADA POR LA  
FUNDACIÓN UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID**